

## Informatie voor de raad – beantwoording bestuurlijke toezegging

<b>Onderwerp</b>	-	Locatieontwikkeling vml USV terrein Paltheweg Nieuwleusen
<b>Portefeuillehouder</b>	-	J.W. Uitslag (wethouder)
<b>Domein</b>	-	Staf
<b>Contactpersoon</b>	-	J. Elshof
<b>Contactgegevens</b>	-	j.elshof@dalfsen.nl
<b>Openbaarheid</b>	-	Openbaar

---

In de raadscommissievergadering van 9 december jl. heeft wethouder Uitslag de volgende bestuurlijke toezegging gedaan:

*Het college brengt in beeld wat de consequenties zijn van een vertraging in de realisatie van flexibele woningen, wanneer deze op een deelperceel van Oosterbouwlanden worden gerealiseerd.*

### De planning t.a.v. de ontwikkeling Palthelanden versus voormalig USV-terrein:

De Nota van uitgangspunten voor de ontwikkeling van Palthelanden (eerder: Oosterbouwlanden) zal medio in het tweede kwartaal 2025 aangeboden worden aan de raad. Het definitieve stedenbouwkundig ontwerp is voorzien rond april 2026.

De planning van het voorliggend plan tot bewoning van flexibele woningen op het vml. USV-terrein is in eerste instantie ten behoeve van de opvang van Oekraïense vluchtelingen en vervolgens voor sociale huurders voorzien in oplevering per januari 2026.

**Conclusie:** De realistische planning van de ontwikkeling van Palthelanden wijkt in grote mate af van de planning voor de realisatie van flexibele woningen op het vml. USV-terrein.

Vooruitlopend op de planontwikkeling van een locatie kan met een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) tijdelijk afgeweken worden van het omgevingsplan. Dit geldt voor zowel de locatie Palthelanden als de locatie vml. USV-terrein. Onderstaand wordt ingegaan in het verschil in de ontwikkeling van deze terreinen ten opzichte van elkaar.

### **Verskil ontwikkeling Palthelanden ten opzichte van vml. USV-terrein:**

#### Vertraging in tijd

De planontwikkeling voor USV terrein is intussen al ver gevorderd. Er is doorgepakt omdat de urgentie hoog is. Om deze situatie opnieuw voor een nieuwe locatie te bereiken is een extra tijdsverloop van naar schatting negen maanden realistisch. De periode tussen de aankondiging van de opvang van Oekraïense vluchtelingen op de locatie voormalig USV terrein en de besluitvorming daarover kan hier illustratief voor zijn.

#### Volkshuisvesting:

Eerder is in opdracht van het college onderzocht of flexibele woningen voor zowel sociale huurders als voor opvang van Oekraïense vluchtelingen op (toekomstige) woningbouwlocaties gerealiseerd kunnen worden. Dit onderzoek leidde tot de conclusie dat:

- Voor (versnelde) realisatie van sociale huurwoningen gekozen zou moeten worden voor reguliere bouw in plaats van flexibele woningen;
- De opvang van Oekraïense vluchtelingen geen onderdeel is van het volkshuisvestingsprogramma. Hiervoor moet een solitaire oplossing gevonden worden.

De locatie Palthelanden leent zich voor het (versneld) realiseren van het woningbouwprogramma. Op deze locatie worden dan ook reguliere sociale huurwoningen voorzien. In de besprekingen met VechtHorst is verkend in hoeverre flexibele woningen op dit terrein passend zijn. Ook VechtHorst heeft aangegeven op de locatie Palthelanden te gaan voor reguliere woningen voor haar doelgroep. Vanuit volkshuisvestelijk oogpunt hebben we begrip voor dit standpunt en onderschrijven we het belang voor het (versneld) huisvesten van de doelgroep die voor sociale huurwoningen in het gebied Palthelanden in aanmerking wenst te komen. Omdat de locatie voormalig USV-terrein voorziet in *extra* woningen is VechtHorst bereid medewerking te verlenen aan het voorliggend plan.

#### Participatie

Een nieuw te bepalen locatie voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen en woningbouw zal ook leiden tot nieuwe participatietrajecten. Het risico op bezwaren welke zich richten tegen een nieuwe locatie is niet ondenkbeeldig.

#### Planologie:

Voor de ontwikkeling van woningen op Palthelanden bestaat het risico dat deze worden geplaatst op een plek welke vanuit de stedenbouwkundige visie minder passend blijkt. De hoofdstructuur voor het plangebied Palthelanden moet nog vorm worden gegeven. Vanuit de lucht gezien is een invulling met ca 40 woningen eenvoudig te realiseren, maar we verlaten dan onder andere wel het principe van water- en bodemsturend en de verkeersstructuur. Als voornaamste bezwaar tegen de ontwikkeling van het voormalig USV-terrein is vanuit de inspraak aangegeven de vrees dat deze locatie langer dan vijftien jaar gebruik wordt. De BOPA laat verlenging niet toe. De raad kan op meerdere momenten uitspraak doen over het al dan niet permanent invulling geven aan een woonfunctie op de locatie vml. USV-terrein. Dat is in ieder geval voorzien bij de behandeling van het stedenbouwkundig ontwerp in 2026 zoals voormeld.

#### Vergoedingen Rijk:

Het later realiseren van flexibele woningen heeft gevolgen voor de vergoedingen vanuit het rijk. De vergoeding van transitiekosten is in hoge mate afhankelijk van de termijn liggend tussen de startdatum van bewoning en de afloop van de Richtlijn Tijdelijke Bescherming (plus één jaar). Na mate die korter is, is de vergoeding lager.

#### **Alternatieven:**

Mocht het voorliggend plan niet tot realisatie komen, kunnen de volgende scenario's verkend worden:

- a. Niets doen;  
We blijven de locatie Hessummerland gebruiken voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen en zullen waar mogelijk moeten verkennen of er andere locaties voor opvang van Oekraïense vluchtelingen beschikbaar komen. Potentiële opvanglocaties zijn schaars. Het risico bestaat dat we (blijvend) niet aan de taakstelling voldoen.
- b. Het realiseren van opvang van Oekraïense vluchtelingen op de locatie vml. USV-terrein;  
Gekozen kan worden voor een chaletpark voor deze opvang. De kosten komen volledig ten laste van de gemeente. De gereserveerde middelen zijn ontoereikend om dit project te financieren.

#### **Geraadpleegde medewerkers:**

- Projectleider Palthelanden
- Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ontwikkeling
- Woonregisseur

---

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen,

de burgemeester  
Rikus Jager

de gemeentesecretaris  
Henry van der Woude